

Nr 71

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändrad lydelse av 4 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m.; given Stockholms slott den 13 februari 1959.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed jämlikt 87 § regeringsformen föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

1) lag angående ändrad lydelse av 4 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;

3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal; samt

4) lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört.

GUSTAF ADOLF

Ingvar Lindell

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås, att lagstiftningen om hyresreglering och vad därmed sammanhänger förlänges till och med utgången av år 1961. Vidare föreslås att i 4 § hyresregleringslagen införes ett tillägg som möjliggör att i orter, där avgifterna för vatten och avlopp stigit särskilt mycket efter den 1 juli 1955, avtal må träffas om ersättning utöver grundhyran för sådana ökade avgifter i likhet med vad som redan gäller beträffande ersättning för värme och varmvatten. Det skall ankomma på Kungl. Maj:t att bestämma i vilka orter avtal må träffas om sådan särskild ersättning.

Slutligen föreslås beträffande hyresavtal som slutits för en tid av minst fem år, s. k. långtidsavtal, en uppmjukning av föreskrifterna i 2 § lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört.

Förslag

till

Lag

angående ändrad lydelse av 4 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag

Härigenom förordnas, dels att 4 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 6 juni 1957 (nr 233) gäller till och med den 30 september 1959, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1961.

4 §.

(Gällande lydelse)

Utöver grundhyran må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden.

Hyresnämnden äger — — — dylik ersättning.

Konungen eller — — — stycket sägs.

(Föreslagen lydelse)

Utöver grundhyran må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. *Vad nu sagts skall ock, i ort som Konungen bestämmer, gälla beträffande sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955.*

Hyresnämnden äger — — — dylik ersättning.

Konungen eller — — — stycket sägs.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1959.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juli 1959 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1959, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 juli 1959 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Har hyresvärd före den 1 juli 1959 lämnat meddelande som i 8 a § femte stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 september 1959, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 juli 1959.

Förslag

till

Lag

**angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om
kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.**

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken enligt lag den 6 juni 1957 (nr 234) gäller till och med den 30 september 1959, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1961.

Förslag

till

Lag

**angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om
rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal**

Härigenom förordnas, att lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, vilken gäller till och med den 30 september 1959, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1961.

Förslag
till
Lag
om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört

Härigenom förordnas, att 2 § lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört, skall er-
hålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

2 §.

(Gällande lydelse)

Har hyresregleringslagen — — —
av beslutet.

(Föreslagen lydelse)

Har hyresregleringslagen — — —
av beslutet.

*Är hyresavtal slutet för en tid av
minst fem år, skall vad i första styck-
et stadgas gälla allenast för tiden
intill den fardag som infaller näst
efter ett år från det hyresreglering-
en upphörde.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1959. Nya lydelsen av 2 § äger dock
ej tillämpning på hyresavtal som slutits före ikraftträdandet.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 23 januari 1959.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDELL, LINDSTRÖM, LINDHOLM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, JOHANSSON, AF GEIJERSTAM.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Lindell, fråga om *förlängning av hyresregleringen m. m.* samt anför därvid följande.

Statens hyresråd har i skrivelse den 25 september 1958 hemställt, att lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen), lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen) samt lagen den 7 juni 1956 (nr 305) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m., vilka lagar gäller till och med den 30 september 1959, måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den 31 december 1961.

Vidare har inkommit förslag till vissa ändringar i hyresregleringslagen. Sålunda har föreslagits ändring i 3 § av hyresgästernas riksförbund i skrivelse den 22 oktober 1958, i 4 § av hyresrådet i skrivelse den 5 november 1958 och i 5 § av Sveriges fastighetsägareförbund i skrivelse den 8 november 1958. Fastighetsägareförbundet har härjämte i skrivelse den 10 januari 1958 hemställt om ändring av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört.

Jag anholder att nu få upptaga dessa frågor till behandling.

Gällande bestämmelser

Genom *hyresregleringslagen* har stadgats begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Lagen äger tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare, om icke Kungl. Maj:t förordnar annorlunda. Den är tillämplig också i annan tätbebyggd ort, som Kungl. Maj:t bestämmer. Kungl. Maj:t äger vidare, efter en lagändring den 6 juni 1957 (nr 233), bestämma att lagen i ort där den gäller skall äga tillämpning endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter.

Såsom ett komplement till hyresregleringslagen har genom *bostadsrättskontrollagen* införts reglering av lägenhetsförvärv, som grundats på bostads-

rätt och andra former av bostadskooperation; lagen äger tillämpning i ort där hyresregleringslagen gäller. Till hyresregleringslagen ansluter sig även 1956 års lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m. Denna lag reglerar vid hemskillnad, äktenskapsskillnad och återgång av äktenskap förhållandet mellan makarna och vid makes död förhållandet mellan efterlevande make och andra dödsbodelägare, allt såvitt angår bostadslägenhet som makarna eller en av dem förhyrt.

För att möjliggöra en avveckling av hyresregleringen gäller från den 1 januari 1957 dels lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört, i det följande kallad övergångslagen, och dels en provisorisk lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäst. Bestämmelserna om besittningsskydd återfinnes i lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, i fortsättningen kallad besittningsskyddslagen. Denna lag, som är tidsbegränsad och i likhet med hyresregleringslagstiftningen gäller till och med den 30 september 1959, skall med vissa undantag tillämpas på de orter där hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningskydd icke gäller. Undantagna från lagens tillämpning är fall då lägenhet upplåtits till bostad i en- eller tvåfamiljshus eller till bostad i möblerat skick eller då fråga är om upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostad.

De i det föregående nämnda framställningarna om ändringar i 3, 4 och 5 §§ hyresregleringslagen avser stadganden om hyresbeloppets bestämmande. Hithörande stadganden innebär i korthet följande. För lägenhet som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick skall enligt 2 § hyran regleras enligt bestämmelserna i 3—5 §§, och detsamma gäller beträffande lägenhet som icke är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, såframt ej hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider. I fråga om annan lägenhet gäller enligt 6 § att, om lägenheten är uthyrd mot en hyra som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, hyresnämnden äger nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt; nämnden äger därvid föreskriva att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§. Enligt 3 § första stycket må hyresvärden icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad som särskilt stadgas i lagen. För lägenhet som färdigställts före den 1 januari 1942 och som var uthyrd vid denna tidpunkt anses såsom grundhyra det hyresbelopp som lägenheten då betingade. Var lägenheten ej uthyrd vid denna tid, fastställles grundhyran efter hyresläget vid samma tid. Enligt 3 § andra stycket äger hyresnämnd under vissa förutsättningar höja eller sänka grundhyran för en lägenhet. Var hyran den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, må hyresnämnden sålunda på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp som föran-

ledes därav. Sänkning av grundhyra kan förekomma, om lägenheten den 1 januari 1942 betingade en hyra som i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter eller om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts. Utöver grundhyran må hyresvärden enligt 4 § avtala om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. I 5 § ges bestämmelser som reglerar Kungl. Maj:ts rätt att tillåta generell hyreshöjning. Förutsättningen är att detta finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun. Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, hyresrådet äger då medge, att avtal må för tid som anges i beslutet träffas om hyreshöjning utöver grundhyran.

Hyresregleringslagens bestämmelser om reglering av hyran äger, efter en ändring som den 7 december 1956 (nr 565) vidtogs i lagens 26 §, icke tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning. Efter ytterligare ändring den 6 juni 1957 (nr 233) i 26 § är bestämmelserna från ingången av 1958 icke heller tillämpliga på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Kungl. Maj:t bestämmer. Med stöd av detta bemyndigande har Kungl. Maj:t i kungörelse den 27 juni 1957 (nr 475) förordnat, att från lagens reglering av hyran skall undantagas upplåtelse i första hand av lägenhet i hus, som förvaltas av landstingskommun, kommun, municipalsamhälle eller helkommunalt bostadsföretag eller av företag som enligt vissa angivna kungörelser om bostadslån m. m. erkänts såsom allmännyttigt eller jämställt med kommun.

I *övergångslagen* upptages, såsom redan antytts, bestämmelser för lösande av de övergångsproblem som kan uppkomma vid en avveckling av hyresregleringen. Övergångsbestämmelserna har utformats så, att de kan gripa in, om statsmakterna beslutar ytterligare undantag från hyresregleringen utöver vad som skedde vid övergångslagens tillkomst. Lagen gäller i tillämpliga delar även vid den partiella avveckling av hyresregleringen som följer av 26 § hyresregleringslagen, och bestämmelserna skall kunna tillämpas också i den situation som inträder, när hyresregleringen upphör till följd av att lagstiftningens giltighetstid icke förlänges.

De centrala övergångsproblemen hänför sig till frågan om vilka hyresvillkor som skall gälla för tiden från avvecklingen fram till dess nytt hyresavtal blir tillämpligt mellan parterna. Lagens 2 § innehåller härom i första punkten, att om hyresregleringslagen varit tillämplig på hyresavtal, som även omfattar tid efter det hyresregleringen upphört, avtalet, ändå att däri annorlunda stadgats, för nämnda tid skall anses upptaga den hyra som skolat utgå då hyresregleringen upphörde. I andra punkten av paragrafen sägs, att om annat hyresvillkor bestämts genom hyresnämnds beslut, avla-

let i denna del skall anses ha det innehåll som framgår av beslutet. Enligt 3 § skall, om hyresnämnd förklarar uppsägning ogiltig eller förlängt hyresförhållande eller ock bifallit ansökan om övertagande av lägenhet jämlikt 8 a § hyresregleringslagen, beslutet lända till efterrättelse även efter det hyresregleringslagen upphört att gälla.

Vid tillkomsten av övergångslagen uppmärksammades att den kunde medföra vissa olägenheter när det gäller långtidsavtal. Särskilt diskuterades de problem som uppkommer, då ändrade grunder för generell hyreshöjning beslutas för tid efter hyresregleringens avveckling; ett sådant beslut skall icke beaktas i hyresförhållanden som icke längre är underkastade hyresregleringen. Någon särskild bestämmelse för långtidsavtalen infördes icke. I tredje lagutskottets av riksdagen godkända utlåtande (nr 28/1957 s. 69) framhölls, att alltför orimliga följder borde kunna undgås genom tillämpning av 43 § hyreslagen, som stadgar rätt till jämkning av hyresvillkor, där villkoret är uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörligt. Beträffande de olägenheter, som kunde uppkomma av förbudet att i hyresavtal som träder i tillämpning under hyresregleringens giltighetstid överenskomma om hyresvillkor som skall gälla först efter avvecklingen, uttalade utskottet, att en ytterligare möjlighet vore att parterna i avtalet intoge en bestämmelse om att detta upphörde att gälla för den händelse hyresregleringen avvecklades och samtidigt för tiden efter det att det tidigare avtalet upphört träffade ett annat avtal innehållande andra villkor, exempelvis om högre hyra.

Förlängning av hyresregleringen

Beträffande *läget på bostadsmarknaden* har från bostadsstyrelsen inhämtats följande.

Under år 1957 blev lägenhetstillskottet exceptionellt stort, i det att 64 500 lägenheter eller ca 7 500 flera än 1956 färdigställdes. Såvitt framgår av bostadsstyrelsens senaste undersökning av bostadsmarknadsläget, avseende början av år 1958 och begränsad till kommuner med kommunal bostadsförmedling eller annan kommunal registrering av bostadssökande, synes denna ökning av tillgången på lägenheter ha medfört en stagnation i den under de senaste åren konstaterade ökningen av antalet bostadssökande. I den mån uppgifterna om dessa kan betraktas som symptom på det föreliggande lägenhetsunderskottet måste detta alltfört ha en betydande omfattning, framför allt i de större städerna. Lägenhetstillskottet under 1958 beräknas bli något mindre än under 1957. Detta kommer att innebära ett underskott under åren 1956—58 med omkring 10 000 lägenheter i förhållande till det av styrelsen till 1955 års långtidsutredning redovisade behovet av 65 000 lägenheter i årligt genomsnitt under tioårsperioden 1956—65. Styrelsen tvekar icke att alltjämt bedöma bostadsmarknadsläget, framför allt i de större städerna, som i hög grad otillfredsställande. Återställandet av en någorlunda tillfredsställande balans mellan tillgång och efterfrågan på lägen-

heter torde därför komma att kräva avsevärd tid, även om produktionsnivån kommer att ytterligare kunna höjas under de närmaste åren.

I sin förut nämnda framställning om hyresregleringens förlängning har *statens hyresråd* föreslagit, att lagstiftningen gives förlängd giltighet till och med den 31 december 1961. Från hyresrådets förslag — som innefattade ordförandens, f. d. landshövdingen Karl Levinsons samt ledamöterna Alexandersons, Nyquists, Järtelius' och Svenssons mening — var ledamöterna Wibom och Breitholz såtillvida skiljaktiga, att de fann att en förlängning av lagstiftningens giltighet icke borde utsträckas längre än till och med den 31 december 1960.

Till utveckling av förslaget om förlängning av hyresregleringslagstiftningen erinrar hyresrådet till en början om att Kungl. Maj:t numera äger befogenhet att förordna om hyresregleringens avveckling inom viss ort eller del av ort samt beträffande visst eller vissa slag av lägenheter samt att Kungl. Maj:t uppdragit åt hyresrådet att efter utredning rörande hyresläget till Kungl. Maj:t avgiva de förslag till hyresregleringens avveckling, vartill utredningen kunde ge anledning. Hyresrådet anför vidare:

I anledning av nämnda uppdrag har hyresrådet hos fullmäktige i samtliga hyresreglerade orter med invånarantal understigande 20 000 (444 orter) anhållit om biträde med införskaffande av viss utredning till belysning av frågan om behovet av fortsatt tillämpning av hyresregleringslagstiftningen i orten varjämte hyresrådet hemställt om fullmäktiges yttrande rörande nämnda fråga. Fullmäktige i 440 av dessa orter ha nu avgivit begärt yttrande, därvid förslag avgivits om regional avveckling beträffande 60 orter och om kategorimässig avveckling ifråga om 106 orter. Fullmäktige i övriga 274 orter ha förklarat sig icke kunna tillstyrka regleringens avveckling. Hyresrådet avser att under den närmaste tiden till Kungl. Maj:t inkomma med de förslag till avveckling, vartill nämnda utredning kan giva anledning.

Beträffande läget på bostadsmarknaden må vidare nämnas, att — såvitt framgår av en utav bostadsstyrelsen år 1958 redovisad undersökning — lägenhetsunderskottet alltjämt är av betydande omfattning framförallt i de större städerna.

Med hänsyn till det sagda och då ett återställande av en någorlunda tillfredsställande balans mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter i vart fall i de större städerna icke torde kunna uppnås under de närmaste åren, synes det ofrånkomligt, att hyresregleringslagstiftningen gives förlängd giltighet efter den 30 september 1959. Tillsvidare bör sålunda, där förutsättningar för regleringens avveckling föreligga, denna äga rum med stöd av 1 § hyresregleringslagen.

Vad angår tiden för en förlängning av hyresregleringslagstiftningens giltighet vill hyresrådet framhålla, att, då praktiska skäl tala för att generell hyreshöjning i fortsättningen bestämmes för kalenderår, hyresregleringslagens giltighetstid bör anpassas med hänsyn härtill.

Över hyresrådets framställning har efter remiss *yttranden* avgivits av socialstyrelsen, bostadsstyrelsen, hyreslagskommittén, Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund.

Socialstyrelsen och *bostadsstyrelsen* tillstyrker, med hänvisning till läget på bostadsmarknaden, att hyresregleringslagstiftningen förlänges i enlig-

het med hyresrådets förslag. Även *hyresgästernas riksförbund* tillstyrker förlängningen. *Fastighetsägareförbundet* förklarar sig icke ha något att erinra mot den föreslagna förlängningen under förutsättning att en regional avveckling av regleringen kommer till stånd under perioden och att arbetet med dessa frågor bedrivs med all den snabbhet som omständigheterna medger. *Hyreslagskommittén* anför att kommittén saknar anledning att yttra sig angående förutsättningarna för regleringens avskaffande. I den mån tillkomsten av en permanent lagstiftning om hyresgästs besittningsskydd bedömes som en betydelsefull faktor för hyresregleringens totala avveckling, vill kommittén framhålla, att kommitténs arbete knappast kan beräknas vara avslutat så tidigt, att något förslag till definitiva bestämmelser om hyresgästs besittningsskydd skulle kunna föreläggas 1960 års riksdag. Ur den synpunkt, till vilken kommittén sålunda begränsat sin bedömning av hyresrådets framställning, finnes alltså icke anledning till erinran mot densamma.

Hyreslagskommittén och hyresgästernas riksförbund framhåller härutöver i sina yttranden att besittningsskyddslagen bör i likhet med hyresregleringslagstiftningen erhålla förlängd giltighet till och med utgången av 1961.

Departementschefen. En avveckling av hyresregleringslagstiftningen har sedan åtskillig tid framstått såsom önskvärd. Med hänsyn till läget på bostadsmarknaden har det emellertid icke befunnits möjligt att i ett sammanhang genomföra en sådan avveckling. Man har i stället valt att söka avveckla lagstiftningen i etapper. Sålunda har genom 1956 och 1957 års ändringar i hyresregleringslagen från lagens bestämmelser om hyreskontroll undantagits *dels* upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning *dels ock* upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Kungl. Maj:t bestämmer. Genom dessa lagändringar har alltså inletts en kategorimässig avveckling av hyresregleringen. Efter ändringar i 1 § hyresregleringslagen har vidare Kungl. Maj:t fått rätt att helt eller beträffande visst eller vissa slag av lägenheter bringa hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen att upphöra i ort där läget på bostadsmarknaden icke kräver fortsatt hyresreglering. Möjlighet har således öppnats för en regional eller en samordnad regional och kategorimässig avveckling av hyresregleringen.

Såsom beredningsorgan för ärenden rörande den regionala avvecklingen fungerar statens hyresråd. Med anledning av att Kungl. Maj:t uppdragit åt hyresrådet att efter utredning rörande hyresläget avge förslag om avveckling har hyresrådet, såsom framgår av rådets framställning om förlängning av hyresregleringslagstiftningen, numera införskaffat sådan utredning från ett stort antal orter i landet. Hyresrådet avser att under den närmaste ti-

den till Kungl. Maj:t inkomma med de förslag till avveckling vartill utredningen kan ge anledning. Av de uppgifter som hyresrådet lämnat rörande den verkställda utredningen om hyresläget synes framgå att förutsättningar föreligger för en regional eller en samordnad regional och kategorimässig avveckling inom en nära framtid i ett icke ringa antal orter. I åtskilliga orter från vilka hyresrådet införskaffat uppgifter — tillhopa 274 orter av 440 med invånarantal understigande 20 000 — har emellertid de kommunala myndigheterna icke ansett sig kunna för närvarande föreslå någon avveckling av regleringen. Bostadsstyrelsens i det föregående refererade undersökning rörande läget på bostadsmarknaden ger också vid handen att lägenhetsunderskottet alljämt på många håll är betydande, särskilt i de större städerna. Återställandet av en någorlunda tillfredsställande balans mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter torde enligt bostadsstyrelsens uppfattning komma att kräva avsevärd tid, även om produktionsnivån kommer att ytterligare kunna höjas under de närmaste åren. Med hänsyn till nu angivna förhållanden har hyresrådet för sin del funnit det ofrånkomligt, att giltighetstiden för hyresregleringslagstiftningen förlänges; avvecklingen av lagstiftningen bör sålunda enligt hyresrådets mening tills vidare äga rum regionalt genom beslut av Kungl. Maj:t.

Hyresrådets förslag om förlängning av lagstiftningen har tillstyrkts eller lämnats utan erinran i samtliga remissyttranden och jag anser mig för egen del böra biträda förslaget. Såsom hyresrådet föreslagit torde giltighetstiden böra förlängas till och med den 31 december 1961. Liksom vid föregående förlängningstillfällen torde till den lag, som innefattar bestämmelse om förlängningen, böra fogas övergångsbestämmelser av innebörd att ansökan om förlängning av hyresförhållande eller övertagande av hyresrätt, som avser tid efter lagens hittillsvarande giltighetstid, må göras inom viss kortare tid efter det förlängningslagen blivit utfärdad.

I likhet med hyresregleringslagstiftningen bör besittningsskyddslagen få förlängd giltighet till och med utgången av år 1961. Vad angår 1956 års lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m. har jag i annat sammanhang denna dag föreslagit att nämnda lag från den 1 juli 1959 ersättes av en lag med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad, avsedd att gälla till och med den 31 december 1961. Någon förlängning av 1956 års lag kommer därför icke i fråga.

Ändring i hyresregleringslagen

Hyresgästernas riksförbunds förslag om ändring av 3 § *hyresregleringslagen* innebär upphävande av de bestämmelser i lagrummet, som möjliggör höjning eller nedsättning av grundhyra på grund av att grundhyran den 1 januari 1942 avsevärt understeg respektive översteg hyran för jämförliga lägenheter.

Till utveckling av förslaget anför riksförbundet, att man med nämnda bestämmelser avsett att sådana större avvikelser från det allmänna hyres-

läget, som av särskild anledning kunde föreligga, skulle kunna korrigeras. Det var däremot icke lagens mening att utjämna den så att säga naturliga ojämnheten i hyressättningen. Riksförbundet anför vidare:

Denna möjlighet att rätta till större avvikelser i förhållande till hyrorna för jämförliga lägenheter den 1 januari 1942 har nu funnits i mer än 16 år och det måste därför kunna antagas, att något behov av korrigering icke föreligger om möjligheten därtill icke begagnats under denna långa tid. Ett ytterligare skäl för att icke längre fortsätta med dylika »anpassningar» är den för varje år allt större svårigheten att hålla 1942 års hyresläge aktuellt. Härefter ligger förklaringen till att grundhyreshöjningar med återopande av ovannämnda bestämmelse alltfjämt förekommer i relativt stor omfattning. Vad som sedan länge pågår är egentligen en successiv lyftning av 1942 års hyresnivå genom individuella höjningar och icke en sådan korrigering av betydande avvikelser som lagstiftaren tänkt sig.

Ett borttagande av förenämnda stadganden skulle medföra en icke oväsentlig lättnad i hyresnämndernas och hyresrådets arbetsbörda. En sådan avlastning är så mycket värdefullare som hyresnämnderna kan förväntas bli pålagda vissa nya arbetsuppgifter i samband med ändrade riktlinjer för räntekompensationen åt fastighetsägarna.

Över hyresgästernas riksförbunds förslag har *yttranden* inhämtats från *hyresrådet* och *fastighetsägareförbundet*. Båda avstyrker förslaget.

Hyresrådet framhåller att det är uppenbart att i det stora flertalet av de fall då grundhyran den 1 januari 1942 var avsevärt högre eller lägre än hyran för jämförliga lägenheter rättelse numera skett. Även under de senaste åren har dock hyresrådet i åtskilliga fall funnit i stadgandena angivna skäl för höjning och sänkning av grundhyra föreligga. Då det icke kan uteslutas att ett visst behov av rätt till jämkning av grundhyra alltfjämt kan föreligga, torde bestämmelserna icke böra upphävas utan att hyresvärdar och hyresgäster under en övergångsperiod beretts tillfälle att bringa frågor om höjning och nedsättning av grundhyra jämlikt dessa bestämmelser under hyresreglerande myndighets prövning. Det kan befaras att måltillströmningen under en dylik övergångsperiod blir betydande och orsakar en svärbemästrad ökning av hyresnämndernas arbetsbelastning.

Hyresrådet anför vidare:

Syftet med den remitterade framställningen synes främst vara att förhindra att en glidning av hyresnivån tillåtes ske med stöd av ifrågavarande stadganden. För att förebygga en dylik oriktig tillämpning av stadgandena avser hyresrådet att ge hyresnämnderna anvisningar om att stadgandena i enlighet med av hyresrådet sedan länge antagen praxis böra givas en starkt restriktiv tillämpning. Det är hyresrådets uppfattning att det ovannämnda syftet med förbundets framställning härigenom bör kunna i väsentlig mån tillgodoses utan att lagändring, med de olägenheter som äro förknippade därmed, skall behöva tillgripas.

Enligt *fastighetsägareförbundets* mening måste en lagstiftning av sådan art som hyresregleringen med nödvändighet innehålla en bestämmelse som kan förhindra uppenbart oskäligen verkningar. Antagandet att något behov av korrigering av grundhyran icke föreligger om möjligheten därtill icke begagnats under den långa tid som nu förflutit är enligt förbundets åsikt

oriktigt. Att en hyra den 1 januari 1942 inte låg i nivå med hyran för jämförbara lägenheter kan bero på en mängd olika omständigheter, såsom släktskap, vänskap, affärsförbindelse, tjänsteförhållande och lång hyrestid. I den mån det i praxis förekommit obefogade mindre justeringar, som kan anses hänförliga till en av hyresgästernas riksförbund påtalad utjämning av den »naturliga ojämnheten i hyressättningen», måste dessa endast anses vara uttryck för en oriktig praxis, som hyresregleringsmyndigheterna torde ha möjligheter att rätta till utan att någon lagändring därför behöver företagas.

Hyresrådets framställning om ändring av 4 § *hyresregleringslagen* avser sådan ändring av lagen, att fastighetsägarna i orter där mera betydande ökning av avgifterna för vatten och avlopp inträtt efter den 1 juli 1955 kan erhålla kompensation för dessa ökningar.

I framställningen erinrar hyresrådet om att kommunernas möjligheter att genom avgifter från fastighetsägarna bereda sig täckning för kostnaderna för vatten- och avloppsanläggningar avsevärt utvidgats genom lagen den 3 juni 1955 om allmänna vatten- och avloppsanläggningar, vilken trätt i kraft den 1 juli 1955. Hyresrådet erinrar vidare om att förevarande fråga i anledning av väckta motioner behandlats av 1958 års A-riksdag. Tredje lagutskottet, som på anförda skäl icke kunde biträda motionärernas förslag om ändring av *hyresregleringslagen*, anförde i utlåtande över motionerna (nr 17/1958 s. 14) att utskottet förutsatte att Kungl. Maj:t vid sitt övervägande av tillstånd till generell hyreshöjning enligt 5 § *hyresregleringslagen* kommer att utnyttja alla möjligheter till differentiering av tilläggen för att täcka ifrågakarande meravgifter. Utskottet hemställde att riksdagen i anledning av motionerna måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t såsom sin mening giva till känna vad utskottet anfört. Vad utskottet sålunda anfört godkände riksdagen.

Härefter erinrar hyresrådet om att rådet i skrivelse den 29 oktober 1958 till Kungl. Maj:t med förslag till generell hyreshöjning för år 1959 — med tillkännagivande att hyresrådet i anslutning till 1958 års fastighetsomkostnadsundersökning företagit en särskild undersökning avseende inverkan på fastighetsekonomin av ändrade vatten- och avloppstaxor i vissa orter — anfört följande:

Denna undersökning har visat bl. a., att taxorna i 25 orter ökat med 50 procent eller mer sedan den 1 juli 1955, då lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar trädde i kraft, medan ökningarna i återstoden av de hyresreglerade orterna, drygt 500 stycken, i allmänhet icke varit av tillnärmelsevis samma storleksordning. Inom de nämnda 25 orterna ha taxorna ökat i mycket olika grad samt utformats efter växlande system. Vid hittills avgivna förslag om generell hyreshöjning har hyresrådet sammanvägt taxeökningar i alla hyresreglerade orter till ett för hela landet gemensamt procenttal. Eftersom de orter, varest exceptionella taxeökningar förekommit, endast utgöra ett fåtal i förhållande till samtliga hyresreglerade orter, skulle emellertid höjningarna av taxorna i förstnämnda orter endast mycket obetydligt inverka på ett för alla orter gemensamt procenttal. Hyresrådet anser därför att det hittills tillämpade systemet icke längre leder till rimliga re-

sultat för orter där ovanligt stora taxehöjningar förekommit. För att erhålla underlag för beräkning av en särskild generell hyreshöjning avseende kompensation för ökade vatten- och avloppstaxor i sådana orter ha från hyresnämnderna inhämtats uppgifter om hyresnivån för olika slag av lägenheter. Detta utredningsmaterial, som väsentligen grundas på hyresnämndernas kännedom om hyresläget i orten, får anses visa, att hyresnivån orterna emellan varierar betydligt för likartade lägenheter samt att inom varje ort beaktansvärda variationer förekomma i hyresnivån för lägenheter av både samma och olika årgång med i stort sett jämförlig modernitetsgrad vad gäller vatten och avlopp. Dessa förhållanden liksom taxornas olika utformning medföra, att, därest ifrågavarande avgiftsökningar skulle kompenseras med generell hyreshöjning, ett system behövde konstrueras, som borde erbjuda variationsmöjligheter icke blott de olika orterna emellan utan även mellan ett flertal lägenhetskategorier inom samma ort. Ett sådant system synes icke lämpligen kunna förenas med det hittills tillämpade systemet för generell hyreshöjning, vilket av andra orsaker redan blivit i hög grad differentierat. Den kompensation som på längre sikt bör tillkomma fastighetsägarna i orter där mera betydande ökningar av utgifterna för vatten och avlopp förekommit synes på grund av det sagda böra givas annan form än generell hyreshöjning. Vid övertägande av de utvägar som härvidlag kunna stå till buds har hyresrådet funnit det lämpligast, att kompensationsfrågan i dylika orter löses enligt samma grunder som nu jämlikt 4 § hyresregleringslagen gälla för ökade kostnader för lägenhets uppvärmning och förseende med varmvatten. Beträffande övriga orter däremot böra nämnda utgiftsökningar alltiämt behandlas enligt 5 § hyresregleringslagen.

Eftersom en dylik lagändring i allmänhet icke skulle kunna få inverkan på bestående hyresavtal förrän i slutet av år 1959 fann hyresrådet i skrivelsen den 29 oktober 1958 erforderligt att orter, varest taxan för vatten och avlopp stigit särskilt mycket, särbehandlades vid bestämmande av generell hyreshöjning för år 1959. Hyresrådet föreslog i enlighet härmed särskild hyreshöjning under år 1959 för ökade kostnader för vatten och avlopp inom 14 hyresreglerade orter, dock för varje ort endast med ett procenttal för lägenheter färdigställda före 1942 och ett för lägenheter färdigställda 1942 eller senare.

I nu förevarande framställning anför hyresrådet slutligen att rådet alltiämt anser att ökade avgifter för vatten och avlopp såsom regel bör kompenseras med generellt beslutad hyreshöjning. I orter där ökningen blivit exceptionellt stor är det emellertid enligt vad hyresrådet numera funnit icke praktiskt genomförbart att tillgodose rättvisekravet på detta sätt. Beträffande dylika orter synes därför möjlighet böra beredas Kungl. Maj:t att i fråga om de ökade vatten- och avloppsavgifterna förordna om tillämpning av de regler som enligt 4 § hyresregleringslagen gälla beträffande ökade kostnader för lägenhets uppvärmning och förseende med varmvatten.

Hyresrådets förslag har tillstyrkts av *fastighetsägareförbundet* och *hyresgästernas riksförbund*.

Fastighetsägareförbundets hemställan om ändring av 5 § hyresregleringslagen avser sådan ändring av lagrummet, att vid bestämmande av generell hyreshöjning hänsyn kan tagas även till penningvärdeförsämringen

och icke endast till ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen. Förbundet erinrar om att denna fråga i anledning av väckta motioner behandlats vid 1957 års riksdag samt att riksdagens tredje lagutskott i sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 20/1957 uttalat, att frågan är förtjänt att övervägas närmare.

Över fastighetsägareförbundets framställning har *ytttranden* inhämtats från *hyresrådet* och *hyresgästernas riksförbund*.

Hyresrådet framhåller att frågan, såsom tredje lagutskottet anfört i nyss berörda utlåtande, är av djupgående samhällsekonomisk betydelse samt att den inrymmer problem av komplicerad natur bl. a. vad gäller sättet för beräkning av nettoavkastningens realvärde och metoden för bestämmandet av en eventuell kompensation för minskning av nämnda värde. Enligt hyresrådets mening bör fastighetsägareförbundets förslag om ändring av 5 § hyresregleringslagen icke göras till föremål för något Kungl. Maj:ts ställningstagande, förrän med förslaget sammanhängande frågor närmare utretts.

Hyresgästernas riksförbund avstyrker förslaget. Enligt riksförbundets mening måste förslaget avvisas redan på den principiella grunden, att det icke kan komma i fråga att staten skulle ställa sig som garant för att en viss näringsgren i händelse av fallande penningvärde skall erhålla oförändrad realavkastning på sitt riskkapital. En sådan garanti skulle ofelbart utlösa motsvarande krav från andra företagaregrupper, vilket skulle ställa samhället inför mycket svårbemästrade ekonomiska problem. Även med bortseende från denna principiella allmänekonomiska synpunkt finner riksförbundet att starka skäl talar för att framställningen avslås. Riksförbundet yttrar härom:

Det kan till en början ifrågasättas, huruvida icke fastighetsägarna — i motsats till vissa andra medborgargrupper — redan erhållit tackning för den hittillsvarande penningvärdeförsämringen och alltså såsom innehavare av realkapital kunnat helt undgå inflationsförluster. Ehuru bristen på statistiskt tillförlitligt material omöjliggör en säker bedömning, kan man dock ur de utredningar, som gjorts under 1940-talet, och ur hyresrådets fastighetsomkostnadsundersökningar utläsa, att för fastigheter byggda före 1942 nettoavkastningen på eget kapital, definierat som skillnaden mellan taxeringsvärde och in-teckningslån, icke undergått någon egentlig minskning under den tid hyresregleringen varit gällande. Däremot har, bl. a. till följd av markvärdestegringen, taxeringsvärdena höjts rätt avsevärt sedan 1942, vilket betyder att fastighetsägarna tillförts betydande nytt eget kapital. De har härigenom erhållit kompensation för det försämrade penningvärdet i form av starkt stegrade försäljningsvärden å sina fastigheter och en oförändrad procentuell avkastning på det egna kapitalet skulle innebära att de dessutom finge en höjd nettoavkastning.

I sammanhanget bör man inte heller bortse från att fastighetsägarna regelmässigt haft möjlighet att genom amortering av in-teckningslånen tillgodogöra sig skillnaden mellan gällande in- och utlåningsränta.

Riksförbundet framhåller ytterligare att ett tillmötesgående av det krav, som ligger bakom fastighetsägareförbundets framställning, i praktiken

skulle stöta på stora svårigheter. Enligt riksförbundets mening är det omöjligt att på ett tillfredsställande sätt utreda fastighetsbeståndets nettoavkastning vid tidpunkten för hyresregleringens införande. Och även om det skulle vara möjligt att utröna denna avkastning, skulle man icke därmed ha undanröjt svårigheterna, eftersom det icke utan vidare kan förutsättas att denna realavkastning ur allmänna, ekonomiska och sociala synpunkter var riktigt avvägd.

Departementschefen. Vad först angår framställningen från hyresgästernas riksförbund om viss ändring i 3 § *hyresregleringslagen* — innebärande upphävande av bestämmelserna om höjning och nedsättning av grundhyra med hänsyn till att denna den 1 januari 1942 avsevärt understeg respektive översteg hyran för jämförliga lägenheter — må nämnas att hyresrådet i enlighet med vad som förutskickats i rådets förut refererade remissyttande utfärdat cirkulär (den 16 december 1958, nr 99) till hyresnämnderna med vissa anvisningar rörande tillämpningen i vissa fall av förevarande stadgande i *hyresregleringslagen*. I cirkuläret understrykes att stadgandet bör, i enlighet med av hyresrådet sedan länge antagen praxis, givas en starkt restriktiv tillämpning. Därvid bör beaktas att jämförelsen skall avse förhållandena den 1 januari 1942 och att stadgandets mening är att man skall kunna rätta till de stora avvikelserna från genomsnittet men icke att man skall upphäva den normala variationen i hyressättningen, som förelåg vid nämnda tidpunkt. Man torde därför, framhålles vidare i cirkuläret, med hänsyn till svårigheterna att erhålla utredning om förhållandena den 1 januari 1942, bl. a. om lägenhetens skick vid nämnda tid, icke böra företaga jämkning av den gällande grundhyran annat än om det med säkerhet kan fastställas att avvikelserna från hyresläget för jämförliga lägenheter vid den aktuella tiden verkligen var *avsevärt* stor.

Genom de sålunda utfärdade anvisningarna torde, såsom hyresrådet framhållit i sitt yttrande över riksförbundets framställning, syftet med framställningen i väsentlig mån ha tillgodosetts. På grund härav och med hänsyn till de invändningar i övrigt som framförts mot riksförbundets förslag finner jag icke skäl att nu föreslå upphävande av ifrågakvarande bestämmelser i 3 § *hyresregleringslagen*.

I 4 § *hyresregleringslagen* stadgas att hyresvärd äger, utan hinder av förbudet i 3 § att överskrida grundhyran, träffa avtal med hyresgästen om skälig ersättning för värme och varmvatten. Enligt hyresrådets förslag till ändring i 4 § skall motsvarande regel i de orter som Kungl. Maj:t bestämmer gälla beträffande sådana avgifter för vatten och avlopp som ökats efter tillkomsten av 1955 års lagstiftning om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Nämnda lagstiftning, som trätt i kraft den 1 juli 1955, har medfört att avsevärt ökade vatten- och avloppsavgifter påförts fastighetsägarna i vissa orter. Avgifterna är i och för sig av sådan natur, att höjningarna där-

av i princip skall slutligen bäras av hyresgästerna och icke av fastighetsägarna.

Såsom framgår av den föregående redogörelsen var frågan om det sätt på vilket fastighetsägarna skulle erhålla ersättning för ifrågavarande meravgifter under övervägande vid 1958 års A-riksdag i anledning av väckta motioner om ändring i 4 § hyresregleringslagen. Riksdagen ansåg därvid att fastighetsägarnas kompensation för meravgifterna borde liksom hittills ske inom ramen för generell hyreshöjning enligt 5 § hyresregleringslagen samt sade sig därvid förutsätta att Kungl. Maj:t vid sitt övervägande av frågan om tillstånd till sådan hyreshöjning skulle utnyttja alla möjligheter till differentiering av tilläggen för att täcka meravgifterna. I enlighet härmed har Kungl. Maj:t, som genom beslut den 28 november 1958 utfärdat bestämmelser om generell hyreshöjning för år 1959, meddelat särskilda föreskrifter beträffande vatten- och avloppsavgifter i vissa orter, där dessa avgifter stigit särskilt mycket. I överensstämmelse med hyresrådets i det föregående omnämnda förslag har Kungl. Maj:t sålunda medgivit, att i fråga om lägenheter som är anslutna till allmän vatten- och avloppsanläggning i fjorton särskilt angivna orter, avtal må träffas om hyreshöjning utöver den generella hyreshöjningen intill vissa angivna procent av grundhyran.

Enligt hyresrådets mening bör ökade avgifter för vatten och avlopp såsom regel även i fortsättningen kompenseras med generellt beslutad hyreshöjning jämlikt 5 § hyresregleringslagen. Denna metod anses emellertid icke lämplig beträffande vissa orter, där ökningen blivit exceptionellt stor. I fråga om dylika orter anser hyresrådet därför att möjlighet bör beredas Kungl. Maj:t att i fråga om de ökade avgifterna medge att särskilt avtal må träffas om ersättning i likhet med vad som enligt 4 § hyresregleringslagen gäller beträffande ersättning för värme och varmvatten.

Mot hyresrådets förslag, som tillstyrkts av fastighetsägareförbundet och hyresgästernas riksförbund, har jag för egen del intet att erinra, och jag förordar alltså att i 4 § hyresregleringslagen införes ett tillägg av angiven innebörd.

Vad slutligen angår fastighetsägareförbundets framställning om sådan ändring av 5 § *hyresregleringslagen*, att vid bestämmande av generell hyreshöjning hänsyn kan tagas icke endast till ökade omkostnader för fastighetsförvaltning utan även till penningvärdeförsämringen, inrymmer denna fråga, såsom framgår av vad i det föregående anförts, åtskilliga komplicerade samhällsekonomiska problem. Mot framställningen kan anföras vägande skäl av skilda slag. Jag är icke beredd att föreslå lagändring i den angivna riktningen.

Ändring i övergångslagen

I *fastighetsägareförbundets* i det föregående omnämnda skrivelse den 10 januari 1958 med hemställan om ändring av 2 § i övergångslagen anför förbundet bl. a. följande:

Behov av långtidsavtal föreligger i åtskilliga fall, särskilt när det gäller affärslokaler och större hyresobjekt, då hyresvärden ofta disponerar utrymmena på ett visst av hyresgästen önskat sätt och hyresgästen nedlägger avsevärda belopp på en speciell inredning. Det är exempelvis mycket vanligt att vid nybyggnad lägenheternas utformning bestämmes med hänsyn till de tillämnade hyresgästernas särskilda önskemål. Båda parterna önska i sådana fall en lång hyrestid. Det ojämförligt vanligaste sättet att gardera sig för de prisstegringar som kunna komma att inträda efter hyresregleringens avveckling har varit att parterna överenskommit om en indexklausul, som skulle träda i kraft när regleringen upphörde och därmed ytterligare generell hyreshöjning icke utginge. Avtalsvillkoret har alltså varit avsett att utgöra ett inflationsskydd i någon mån motsvarigt till 5 § hyresregleringslagen. Motiv för att i lag förbjuda tillämpningen av dylika avtal saknas, och som torde framgå av lagutskottets utlåtande har det ej heller varit avsikten att såvitt avser långtidskontrakt införa sådant förbud, vilket endast kan leda till att hyresvärdarna icke våga inlåta sig på långtidsavtal och specialutformning av lägenheter — till hinder för näringslivets ändamålsenliga utveckling.

De vägar som anvisats av tredje lagutskottet i dess i det föregående berörda utlåtande nr 28/1957 innebär enligt förbundets mening icke någon lösning av problemet. 43 § hyreslagen har sålunda en tämligen begränsad räckvidd. Bestämmelserna i paragrafen måste anses alltför snäva för att stadgandet skall kunna utgöra någon säkerhetsventil för obilliga verkningar av övergångsbestämmelsernas 2 §. Beträffande den av utskottet anvisade utvägen, att upprätta särskilt avtal som träder i kraft när hyresregleringen upphört, anför förbundet följande:

För parterna på hyresmarknaden innebär en metod, sådan som den av lagutskottet anvisade, i och för sig inte någon olägenhet, bortsett från besväret att upprätta två kontrakt i stället för ett. Det torde emellertid vara högst tvivelaktigt om allmän domstol skulle godkänna avtalsfrågans lösning på detta sätt och alltså vid sin prövning komma till olika resultat beroende på om en avtalsbestämmelse var uppdelad i två avtal eller innefattades i endast ett. Sannolikheten talar för att domstolen om två avtal upprättats skulle betrakta båda avtalen som ett och förklara bestämmelsen om hur hyran skulle utgå efter regleringens upphörande vara utan verkan i den mån den stod i strid med 2 §.

Förbundet föreslår, att efter paragrafens nu gällande text tillfogas: »Vad sålunda stadgats skall dock icke äga tillämpning på hyresavtal som slutits för en tid av minst fem år, i vilket fall de avtalade villkoren skola vara gällande.»

Över fastighetsägareförbundets framställning har *yttranden* inhämtats från *statens hyresråd*, *hyreslagskommittén*, *Sveriges advokatsamfund* och *hyresgästernas riksförbund*.

I samtliga yttranden tillstyrkes en ändring av 2 § i lagen. *Hyresrådet* förklarar sig dela fastighetsägareförbundets uppfattning, att det i första punkten av paragrafen upptagna stadgandet är olämpligt i fråga om hyresavtal som skall gälla längre tid efter det hyresregleringslagstiftningen upp-

hävts, och finner i huvudsak på de skäl som åberopats i framställningen en ändring av nämnda stadgande påkallad. Behov av lagändring synes emellertid hyresrådet föreligga endast för det fall, att den tid som återstår av den avtalade hyrestiden vid den tidpunkt då hyresregleringslagen upphör att gälla är längre än som eljest är vanligt. Var tidsgränsen här skall dragas kan enligt hyresrådet vara föremål för olika meningar. Hyresrådet finner för sin del, att undantag från tillämpningen av 2 § i vart fall icke bör ske annat än beträffande den del av den avtalade hyrestiden som överstiger ett år från det hyresregleringslagstiftningen upphört att gälla. Hyresrådet förordar i enlighet härmed, att beträffande avtal som slutits för en tid av minst fem år vad som stadgats i 2 § första punkten icke skall gälla längre än till den laga fardag som inträffar näst efter det ett år förflutit sedan 2—6 §§ hyresregleringslagen upphört att äga tillämpning å avtalet.

Hyreslagskommittén uttalar, att det framstår som en viktig samhällsuppgift att söka främja en lugn och successiv övergång från reglerad till fri hyresmarknad. Å andra sidan bör tillses, att tillkomsten av hyresavtal, som fyller ett legitimt, samhälleligt behov, icke onödigtvis försvåras. Till sådana avtal hör otvivelaktigt flertalet långtidskontrakt. Kommittén framhåller att lagstiftaren utgått från att det intresse, varom nu är fråga, skulle kunna i erforderlig utsträckning tillgodoses utan hinder av 2 § i lagen. Kommittén anför härefter:

Emellertid bär den remitterade framställningen vittnesbörd om att en viss osäkerhet råder på hyresmarknaden rörande möjligheterna att etablera långvariga hyresförhållanden med särskilda hyresvillkor för tiden efter hyresregleringens avveckling. De olägenheter, som äro förbundna härmed, synas motivera, att osäkerheten undanröjes genom lagstiftning. Detta kan ske genom att 2 § övergångslagen kompletteras med en särskild regel rörande långtidskontrakt, varmed i detta sammanhang bör förstås hyresavtal på minst fem år. En lämplig avvägning mellan de intressen, som här kräva beaktande, torde ernås, om reglerna i 2 § övergångslagen för långtidsavtalens vidkommande begränsas till att avse tiden från hyresregleringens avveckling till den fardag, som infaller näst efter två år från avvecklingen, och de avtalade villkoren få träda i tillämpning från och med denna fardag, såvida hyresförhållandet då fortfarande äger bestånd. En sådan jämkning av 2 § torde vara tillräcklig för att möjliggöra, att långtidsavtal kommer till stånd i önskvärd omfattning. Med den föreslagna anordningen vinnes en mjukare övergång från reglerad till fri hyresmarknad än som torde vara att förvänta, om avtalets bestämmelser finge gälla redan från dagen för hyresregleringens hävande. Samtidigt erhåller hyresgäst, som är bunden av långtidskontrakt med särskilda villkor för tiden efter regleringens upphörande, nödig tid att bereda sig på de ekonomiska förändringar, som regleringens avskaffande kommer att medföra för hans del. Det skydd mot mera betungande villkor, som en hyresgäst med sådant kontrakt härutöver må vara i behov av, torde kunna beredas honom med tillämpning av 43 § hyreslagen.

Advokatsamfundet delar de betänkligheter varåt fastighetsägareförbundet givit uttryck i avseende å lämpligheten att använda någon av de av tredje lagutskottet anvisade utvägarna för att undgå de orättvisor som kan

uppkomma genom tillämpning av 2 § i lagen. Då långtidskontrakten förekommer i icke ringa omfattning, har frågan stor praktisk betydelse och en ändamålsenlig lösning är i hög grad påkallad. Advokatsamfundet ifrågasätter emellertid om man icke bör gå ett steg längre än fastighetsägareförbundet gjort med den av förbundet föreslagna tilläggsbestämmelsen. Ur rättvisesynpunkt förefaller det riktigast att en hyresvärd vid långtidskontrakt icke skall komma i sämre läge än vid hyreskontrakt med kortare giltighetstid. De flesta hyreskontrakt gälla för en tid av ett år i sänder med högst sex månaders uppsägningstid. Ifrågavarande övergångsbestämmelse i dess nuvarande lydelse kan alltså beträffande flertalet hyresavtal icke hindra hyreshöjning längre än knappt ett och ett halvt år. Med hänsyn härtill borde enligt advokatsamfundet även beträffande långtidskontrakt den nu gällande övergångsbestämmelsen inskränkas till att avse samma tid som den, under vilken bestämmelsen maximalt kan ha verkan i fråga om ettårskontrakt. Advokatsamfundet föreslår därför, att vad som stadgas i första punkten av 2 § icke skall äga tillämpning för längre tid än aderton månader från hyresregleringens upphörande.

Hyresgästernas riksförbund yttrar, att man genom det ifrågavarande lagstadgandet velat skapa garantier för en så långt möjligt lugn och smidig avveckling av hyresregleringen samt velat begränsa verkningarna av sådana långfristiga avtal, där uthyraren velat på tiden efter hyresregleringen överskjuta den överhyra som man under regleringens bestånd icke kunnat betinga sig eller uttaga. Ur dessa synpunkter är bestämmelsen fullt försvarlig, men det kan inte bortses från att den skulle komma att verka hämmande på benägenheten hos fastighetsägarna att överhuvud ingå långtidsavtal. Riksförbundet fortsätter:

Då det ofta är ett mycket starkt intresse för exempelvis en affärshyresgäst att kunna erhålla säkerhet för gjorda investeringar i form av ett bindande hyresavtal för relativt lång tid och då de utvägar för avsteg från den i 2 § angivna huvudregeln som anvisas av förarbetena äro både problematiska och mindre tilltalande, vill förbundet icke motsätta sig en uppmjukning av bestämmelsen i syfte att åstadkomma en ordning som tillgodoser såväl lagens strävan efter en lugn övergång till fri hyresmarknad som önskemålet att stimulera till eller i varje fall icke avskräcka från långtidskontrakt. Då det samtidigt måste beaktas att hyresgästparten i dylika avtal, som regelmässigt avse större hyresobjekt, bör ha en rimlig tid för anpassning till nya hyresvillkor, synes det förbundet innebära en lämplig avvägning om 2 § i fråga om hyresavtal på minst fem år begränsas till att gälla till den laga fardag, som infaller näst efter två år från det bestämmelserna i 2—6 §§ hyresregleringslagen upphört att gälla.

Departementschefen. Frågan hur man vid en avveckling av hyresregleringen skall ställa sig till avtal, som träder i tillämpning under hyresregleringens giltighetstid men vilka upptager hyresvillkor som skall gälla först efter avvecklingen, var föremål för uppmärksamhet vid övergångslagens tillkomst år 1956. Jag vill erinra om att riksdagen hade att behandla ett motionsledes framfört yrkande, att det skulle stå parterna fritt att träffa så-

dant avtal. Motionen vann icke riksdagens bifall. Den principståndpunkt statsmakterna tagit till denna fråga finns det enligt min mening ingen anledning att nu frångå.

Den utformning som lagstiftningen fått synes emellertid ha kommit att inverka avhållande på benägenheten att sluta hyresavtal för längre tid. Vad som framkommit genom fastighetsägareförbundets skrivelse och remissbehandling av denna ger vid handen att hyresavtal på längre tid har en ganska stor praktisk betydelse. Långtidsavtal kan i vissa fall vara fördelaktiga från både hyresvärdens och hyresgästens synpunkt. Lagens syfte har icke varit att motverka tillkomsten av sådana avtal. Det synes vara anledning att ändra lagen, så att dylika ofördelaktiga konsekvenser av lagstiftningen undgås.

Undantag från nuvarande regler torde, såsom fastighetsägareförbundet och de flesta remissorganen ansett, lämpligen böra göras beträffande avtal som slutits för en tid av minst fem år.

Vad angår den närmare utformningen av den bestämmelse som erfordras torde lämpligen i ett nytt stycke, som fogas till 2 §, böra meddelas en bestämmelse om undantag från de i paragrafen nu givna reglerna. Det synes emellertid icke vara tillrådligt att beträffande långtidsavtal låta avtalets bestämmelser gälla redan från dagen för hyresregleringens hävande. Undantagsregeln synes böra begränsas till sådana fall, då den tid som återstår av den avtalade hyrestiden vid den tidpunkt då hyresregleringen upphör är längre än vad som normalt är fallet. Paragrafens huvudregel om hyran bör därför även för långtidsavtalen gälla för den del av hyrestiden som infaller före den fardag som inträffar näst efter det ett år förflutit sedan hyresregleringen upphört. Först därefter bör hyresavtalets bestämmelser tillämpas. En sådan regel torde i tillräcklig mån tillgodose intresset att möjliggöra en lugn avveckling av hyresregleringen.

Den risk för att en hyresgäst genom den föreslagna undantagsregeln skulle kunna komma i underläge gentemot fastighetsägaren och pressas till oskäligen villkor torde i erforderlig grad motverkas genom den jämningsregel som finnes i 43 § hyreslagen.

Lagändringen torde böra träda i kraft den 1 juli 1959 och avse hyresavtal som ingås efter nämnda dag.

I enlighet med vad sålunda anförts har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1) lag angående ändrad lydelse av 4 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;

3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal; samt

4) lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört.

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över lagförslagen, av den lydelse bilaga¹ till detta protokoll utvisar, måtte för det i 87 § regeringsformen angivna ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Torsten Johansson

¹ Denna bilaga, som är likalydande med de vid propositionen fogade lagförslagen, har här uteslutits.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 12 februari 1959.

N ä r v a r a n d e:

justitieråden BECKMAN,
E. SÖDERLUND,
TAMMELIN,
regeringsrådet NEVRELL.

Enligt lagrådet den 7 februari 1959 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementensärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 23 januari 1959, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

1) lag angående ändrad lydelse av 4 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;

3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal; samt

4) lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört.

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av lagbyråchefen S. Rudholm.

Lagrådet lämnade förslagen utan erinran.

Ur protokollet:

Clas Amilon

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 13 februari 1959.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden NILSSON, STRÄNG, LINDELL, LINDSTRÖM, LANGE, LINDHOLM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, JOHANSSON, AF GEIJERSTAM.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Lindell, lagrådets den 12 februari 1959 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 23 januari 1959 remitterade förslagen till

1) lag angående ändrad lydelse av 4 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;

3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal; samt

4) lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört.

Föredraganden hemställer, att lagförslagen, som av lagrådet lämnats utan erinran, måtte jämlikt 87 § regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdde hemställen förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Chr. af Winklerfelt